

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0115-2025/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de febrero del 2025

VISTO:

El Expediente N.º 701-2024/SBNSDAPE, que sustenta el procedimiento de **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORONEL GREGORIO ALBARRACIN LANCHIPA**, respecto del predio de **779,19 m² (0,0799 ha)**, ubicado en la Calle 2, Lote 2, Manzana H del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N.º **77796** (en adelante “el predio”);

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada de normar y supervisar las acciones que realicen las entidades que conforman el mencionado Sistema, en materia de adquisición, disposición, administración y registro de los bienes estatales a nivel nacional, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes estatales que se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de la Ley”), su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.º 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.º 011-2022-VIVIENDA (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estadal - SDAPE es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;

¹ Aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

Respecto al procedimiento de reasignación de predios de dominio público

3. Que, el numeral 88.1 del artículo 88 de “el Reglamento” indica que por la reasignación se modifica el uso o destino predeterminado del predio estatal de dominio público a otro uso público o prestación de servicio público. Por su parte, el numeral 88.2 del mismo marco normativo dispone que la reasignación puede conllevar el cambio de titularidad del predio a una nueva entidad responsable del dominio público, en cuyo caso se consigna como titular registral al Estado, representado por la nueva entidad responsable del dominio público;

4. Que, los numerales 89.1 y 89.2 del artículo 89 de “el Reglamento” disponen que la reasignación de los predios estatales de dominio público se sustenta y se aprueba mediante Resolución de esta Superintendencia conforme a sus competencias. Asimismo, que el impulso del trámite es de oficio o a solicitud de la entidad interesada;

Respecto de los antecedentes de “el predio”

5. Que, “el predio” corresponde al CUS N.º 77796, el cual se encuentra inscrito en la Partida Registral N.º P20017284 del Registro de Predios de Tacna, Zona Registral N.º XIII - Sede Tacna, y constituye un lote de equipamiento urbano destinado a **servicios comunales** sin afectación en uso vigente;

6. Que, asimismo en el asiento 00003 de la Partida Registral N.º P20017284 se encuentra inscrita la afectación en uso otorgada por el entonces Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI a favor del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales. En el asiento 00004, se encuentra inscrita la titularidad de “el predio” a favor del Estado representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en mérito a la Resolución N.º 1169-2019/SBN-DGPE-SDAPE, además en el Asiento 00005, se encuentra inscrita la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales en mérito a la Resolución N.º 0787-2024/SBN-DGPE-SDAPE. Cabe precisar que, de la imagen satelital del Google Earth de fecha 14/04/2024 y la Ficha Técnica N.º 00158-2024/SBN-DGPE-SDS, “el predio” se encontraría formando parte del **complejo deportivo-recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**, y no recae algún proceso judicial u otro similar que tenga incidencia en su libre disponibilidad;

Respecto de la Ley N.º 31199 Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos

7. Que, de la evaluación realizada en gabinete y teniendo en cuenta la información contenida en el Registro SINABIP CUS N.º 77796, “el predio” constituye un bien de dominio público destinado a **servicios comunales** sin afectación en uso vigente; sin embargo, sobre el mismo se encuentra parte del **complejo deportivo-recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**; por lo que de conformidad con la Ley N.º 31199, Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos (en adelante la “Ley N.º 31199”) constituye un **espacio público**. Al respecto, se debe indicar que el artículo 3 de la citada Ley define que los espacios públicos están constituidos por una red de espacios abiertos, de uso y dominio público del Estado, localizados en la ciudad y que están destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas, como el descanso, la recreación, la expresión cultural, el intercambio social, el entretenimiento y la movilidad a lo largo del ciclo de vida de los ciudadanos, debiendo privilegiar el Estado su creación y mantenimiento; asimismo, tenemos que son espacios públicos las zonas para la recreación pública activa o pasiva, calles, playas del litoral, plazas, parques, áreas verdes, complejos deportivos, áreas de protección, así como todas aquellas que son definidas como tales por la autoridad competente;

8. Que, por su parte el artículo 4 de la “Ley N.º 31199” precisa que un espacio público es un área de la ciudad destinada por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes, sometido a un régimen jurídico especial que rige las condiciones de su utilización

y el desarrollo de diversas actividades en él. Asimismo, al ser bienes de dominio público, son inalienables, inembargables e imprescriptibles. Las áreas verdes de uso y dominio público son además de carácter intangible;

9. Que, el numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley N.º 31199, aprobado por el Decreto Supremo N.º 001-2023-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento de la Ley N.º 31199”) dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades;

10. Que, esta Subdirección a través del Memorándum N.º 1079-2023/SBN-DGPE-SDAPE solicitó a la Dirección de Gestión del Patrimonio Estatal – DGPE, traslade la consulta a la Dirección de Normas y Registros – DNR respecto a si es posible que se reasigne de oficio predios considerados como espacios públicos; siendo atendido a través del Informe N.º 00167-2023/SBN-DNR-SDNC del 22 de mayo del 2023 mediante el cual la Subdirección de Normas y Capacitaciones – SDNC en el que se indicó, entre otros, lo siguiente:

“(…) 3.8. El marco jurídico de los espacios públicos se caracteriza por privilegiar y garantizar el cumplimiento de su destino, a través del establecimiento de reglas que tienen como objeto: (a) el aseguramiento de su disfrute a favor de la ciudadanía mediante acciones de supervisión y fiscalización, (b) el establecimiento de un régimen sancionatorio ante las infracciones cometidas por particulares, (c) la acotación de la desafectación de espacios públicos mediante parámetros que hacen de ella un acto asaz excepcional, entre otros.

3.9. Ahora bien, el SNBE detenta un estatus de régimen central de la propiedad estatal, y por ello, tiene una vocación para cubrir los espacios vacíos de las legislaciones especiales de la propiedad estatal. De allí que la figura de la reasignación regulada en el Reglamento de la Ley N.º 29151 también se aplica, en lo que resulte pertinente, a los espacios públicos, pero respetando las reglas imperativas y principios del marco jurídico especial que regula estos últimos; en consecuencia, la SBN cuenta con la potestad de efectuar reasignaciones de oficio de espacios públicos (...).”

11. Que, en ese sentido, habiéndose determinado que procede la reasignación de oficio de predios considerados como espacios públicos, corresponde continuar con el procedimiento administrativo respectivo; en ese sentido, a través del Informe N.º 00167-2023/SBN-DNR-SDNC del 22 de mayo del 2023, se recomendó cuáles son los aspectos que esta Subdirección debe considerar para la aprobación de este procedimiento señalándose lo siguiente:

“(…) 3.14. En primer lugar, el diagnóstico sobre la base del cual se pueda recomendar iniciar el trámite para una reasignación de oficio, debe partir por una inspección técnica al bien estatal que realice la Subdirección de Supervisión, en el marco de sus competencias, salvo que la SDAPE cuente ya con las fichas técnicas de inspecciones recientes que evidencien la situación física del bien, las cuales podrían inclusive ser actualizadas por esta Subdirección mediante imágenes satelitales u otros medios análogos.

3.15. En segundo lugar, una vez que, de acuerdo a la evaluación técnico-legal efectuada, la SDAPE advierta que las condiciones físicas y legales de un determinado espacio público reúnen los elementos para aprobar su reasignación de oficio, corresponde que la indicada Subdirección comunique dicha situación a la entidad que resultaría beneficiaria de dicho acto, de forma previa a la emisión de la resolución administrativa de reasignación, para su pronunciamiento respectivo de considerarlo pertinente. En el supuesto de que la entidad manifieste una negativa a obtener la reasignación del bien estatal a su favor, dicha negativa solamente sería tenida en cuenta por la SDAPE si tuviese un fundamento legal.

3.16. En tercer lugar, cuando exista más de una entidad pública que cuente con competencias legalmente atribuidas para administrar un espacio público específico, como es el caso de los espacios públicos deportivos, corresponderá evaluar los elementos del caso concreto a fin de determinar a la entidad a cuyo favor se aprobará la reasignación de oficio.

3.17. Finalmente, una vez aprobada la reasignación de oficio para el funcionamiento de espacios públicos, su vigencia no se encuentra supeditada al cumplimiento de la finalidad para la cual se aprueba, toda vez que la entidad pública con competencia para administrar el espacio público, que ha resultado beneficiaria de la reasignación de oficio, debe necesariamente implementar o continuar implementando las acciones que garanticen su efectivo uso público, conforme a su destino.

12. Que, en atención a lo expuesto corresponde determinar si se ha cumplido con los preceptos indicados en el considerando anterior, además, de determinar la titularidad de “el predio” y su libre disponibilidad:

12.1. Respecto a la titularidad y la condición del predio:

A través del Informe Preliminar N.º 01811-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre del 2024, se procedió a la evaluación técnica de “el predio” concluyéndose lo siguiente:

12.1.1. Se verificó que “el predio” se encuentra inscrito a favor del Estado en mérito de la Resolución N.º 1169-2019/SBN-DGPE-SDAPE, asimismo se tiene que el predio constituye un lote de equipamiento urbano destinado a **servicios comunales** sin afectación en uso vigente, en consecuencia, es un **bien de dominio público**.

12.1.2. Mediante Resolución N.º 0787-2024/SBN-DGPE-SDAPE, se dispuso la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales otorgada por el entonces Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

12.1.3. De las imágenes satelitales del Google Earth vigentes al 14/04/2024, “el predio” recae sobre una **losa deportiva**. Asimismo, según la Ficha Técnica N.º 00158-2024/SBN-DGPE-SDS, se verifica que, el predio se encuentra formando parte del **complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**.

En ese sentido, ha quedado determinado que, “el predio” constituye un lote de equipamiento urbano destinado a **servicios comunales** y es un **bien de dominio público** conforme al sub numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento, el cual tiene el carácter inalienable, imprescriptible e inembargables y sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a Ley.

Sin embargo, sobre el mismo se encuentra una parte del **complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**; en consecuencia, se encuentra comprendido dentro de los alcances de la “Ley N.º 31199” y “el Reglamento de la Ley N.º 31199”, toda vez que, es un **área destinada a recreación pública (complejo deportivo – recreativo)**.

12.2. Respecto a la inspección técnica:

Conforme se desprende el Informe Preliminar N.º 01811-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de septiembre del 2024 “el predio”, estaría siendo destinado a un **complejo deportivo - recreativo**; en ese sentido, con la finalidad de comprobar dicha situación se realizó una inspección técnica en campo el 26 de septiembre del 2024 (Ficha N.º 00255-2024/SBN-DGPE-SDAPE) donde se constató lo siguiente:

“(…) dentro del predio se observó que se encuentra parte de una losa deportiva, la cual se extiende hacia el lote colindante del lado derecho, el cual es el CUS 48518; también se identificó dentro del predio, dos (02) arcos de fútbol de metal, dos (02) reflectores de concreto, dos (02) bancas de madera con techo de madera y una placa de concreto con metal, en la que se describe los trabajos de mejoramiento de la Losa Deportiva y Área recreacional en la J.V. Los Rosales en Gestión Municipal del 2007 – 2010, sin embargo, la fecha exacta del mejoramiento es ilegible.

Resulta necesario precisar que el predio no se encuentra cercado totalmente ya que físicamente el área deportiva y recreacional está conformada por el CUS 77796 y parte del CUS 48518, en este último se encontraría parte la losa deportiva, dos (02) tribunas de concreto, dos (02) reflectores, y un área recreacional de juegos infantiles (columpio, resbaladera entre otros) dentro de las cuales había dos ambientes de material noble.

Dichos predios continuos (CUS 77796 y parte del CUS 48518), se encuentran cercados en su totalidad conformando un solo lote IN SITU. Por último, no se encontró a personas que puedan brindar información sobre las construcciones identificadas, por lo tanto, de acuerdo a la placa de concreto y metal observado dentro del predio, se tomará como referencia que la ocupación del predio es de la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.”

En ese sentido, de la evaluación técnico legal realizada se ha determinado que “el predio”, **está siendo destinado a un uso público (complejo deportivo - recreativo) y constituye un bien de dominio público** de conformidad con sub numeral 2 del numeral 3.3 del artículo 3 de “el Reglamento” y constituye un espacio público de conformidad con la “Ley N.º 31199” y “el Reglamento de la Ley N.º 31199”.

12.3. Respecto a la competencia para la administración del predio:

“El predio” se encuentra ubicado en el distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, el mismo que fue creado mediante la Ley N.º 27415 del 2 de febrero de 2001, Ley de Demarcación Territorial de la provincia de Tacna, departamento de Tacna.

Al respecto, el numeral 6.1 del artículo 6 de “el Reglamento de la Ley N.º 31199” dispone que las municipalidades tienen competencias sobre los espacios públicos, de acuerdo al artículo 56 de la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; en consecuencia, la administración del predio le corresponde a la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa.

12.4. Respecto a la comunicación efectuada a la entidad:

Mediante Oficio N.º 10339-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de diciembre del 2024, notificado mediante Casilla Electrónica el 07 de enero del 2024, reiterado mediante Oficio N.º 00982-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de febrero del 2025, se comunicó a la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, que se viene evaluando la reasignación de oficio de “el predio”; en ese contexto se le solicitó manifestar su opinión sobre el inicio del procedimiento administrativo, para lo cual se otorgó el plazo de diez (10) días hábiles, esto de conformidad con el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444.

12.5. Respecto a la respuesta remitida por la entidad:

Mediante el Oficio N.º 062-2024-GDU/MDCGAL presentado el 14 de febrero del 2025 (Solicitud de Ingreso N.º 04635-2025), la Municipalidad Distrital Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa a través de la Gerente de Desarrollo Urbano Ledy Victoria Flores Villalobos, manifestó su conformidad al procedimiento de reasignación de oficio de “el predio”, para tal efecto adjuntó el Informe N.º 0132-2025-SGCMB-GDU/MDCGAL, dónde señala entre otros que, **su representada se encuentra en posesión y ejerciendo custodia y administración del predio por lo que requiere se declare procedente la reasignación uso del predio para su administración.**

12.6. Respecto al plazo de la reasignación

Según lo dispone el numeral 152.1 del artículo 152º de “el Reglamento” (de aplicación supletoria) la administración de los predios estatales puede ser otorgadas a plazo determinado o indeterminado en atención a la naturaleza de la finalidad para el uso o servicio público requerido, correspondiendo en el presente caso otorgar la

reasignación de “el predio” a **plazo indeterminado**, toda vez que, el fin público que se viene brindado permanente en el tiempo.

13. Que, ha quedado demostrado que “el predio” constituye es un lote de equipamiento urbano destinado a **servicios comunales**; sin embargo, sobre el mismo viene funcionando parte del **complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**; en consecuencia, de conformidad con los numerales 89.1 y 89.2 del artículo 89 de “el Reglamento” y la “Ley N.º 31199” corresponde aprobar la **REASIGNACIÓN** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN LANCHIPA** a plazo **INDETERMINADO**, toda vez que, el servicio que se brinda sea permanente en el tiempo.

14. Que, la aprobación del presente acto administrativo, es beneficiosa económica y socialmente para el Estado, puesto que los predios estatales en principio deben servir para el cumplimiento de sus fines y deberes en beneficio de la población;

Respecto de las obligaciones del administrado

15. Que, por otro lado, es necesario establecer las obligaciones que emanan de la aprobación del presente procedimiento administrativo, los cuales se detallan a continuación:

15.1. Cumplir con mantener la finalidad de la afectación en uso, de conformidad con lo establecido en el artículo 149° del “Reglamento” siendo ello lo siguiente: **i)** Cumplir con la finalidad o uso asignado al predio, para lo cual, cuando corresponda, debe ejecutar el proyecto de inversión dentro del plazo indicado; **ii)** Efectuar la declaratoria de edificación de las obras que haya ejecutado para el cumplimiento de la finalidad cuando corresponda, hasta lograr su inscripción registral en el Registro de Predios, para lo cual está facultado a subir los documentos necesarios para dicho efecto; **iii)** Conservar diligentemente el predio, debiendo asumir los gastos de conservación, mantenimiento de servicios y cualquier otro referido al predio; **iv)** Asumir el pago de arbitrios municipales que afecten al predio; **v)** Devolver el predio con todas sus partes integrantes y accesorias sin más desgaste que el de su uso ordinario, al vencimiento del contrato o al extinguirse el derecho otorgado por cualquier causal, conforme a lo señalado en el artículo 67 del Reglamento; **vi)** Efectuar la defensa y recuperación judicial y extrajudicial del predio según corresponda; y, **vii)** cumplir con las obligaciones contempladas en la resolución que aprueba el acto de administración, así como las demás obligaciones que establezcan en el contrato y por norma expresa.

15.2. De igual forma, tiene la obligación de cumplir con el pago de todas las prestaciones tributarias que se generen sobre “el predio”, constituyendo su incumplimiento causal de extinción de la reasignación otorgada²;

16. Que, de conformidad con el artículo 155° de “el Reglamento” la afectación en uso se extingue por: **i)** incumplimiento y/o desnaturalización de la finalidad para la cual se otorgan los predios estatales, **ii)** por incumplimiento de la obligación impuesta para la presentación del expediente del proyecto o ejecución del proyecto; **iii)** vencimiento del plazo; **iv)** por renuncia del beneficiario, **v)** por extinción de la entidad beneficiaria, **vi)** consolidación del dominio; **vii)** por cese de la finalidad, **viii)** por decisión unilateral y de pleno derecho por parte de la entidad, por razones de interés público, **ix)** incumplimiento reiterado del pago de los tributos que afectan el predio y **x)** otras que se determinan por norma expresa;

² Conforme al numeral 2.14 de la Directiva N.º 005-2011-SBN, la entidad afectataria deberá de cumplir con la finalidad de la afectación en uso, asumiendo para ello, entre otros, los gastos tributarios del predio, por lo que la omisión del pago de dichos gastos configuraría el incumplimiento de la finalidad de la afectación en uso, causal de extinción que se encuentra regulada por el numeral 1 del artículo 105° del Reglamento de la Ley N.º 29151 aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2008-VIVIENDA, conforme al lineamiento fijado por este despacho mediante el Memorando N.º 3170-2019/SBN-DGPE-SDAPE.

17. Que, asimismo, corresponde remitir una copia de la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que evalúe las acciones de su competencia;

De conformidad con lo dispuesto en “TUO de la Ley N.° 29151”, “el Reglamento”, el “ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.° 0005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0124-2025/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero del 2025;

SE RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la **REASIGNACIÓN DE OFICIO** a favor de la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN LANCHIPA**, respecto del predio de **779,19 m² (0,0799 ha)**, ubicado en la Calle 2, Lote 2, Manzana H del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales, distrito de Coronel Gregorio Albarracín Lanchipa, provincia y departamento de Tacna, inscrito en la Partida N.° P20017284 del Registro de Predios de Tacna, Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, anotado con CUS N.° **77796**, con la finalidad de que siga funcionando parte del **complejo deportivo – recreativo del Asentamiento Humano Asociación Los Rosales**.

SEGUNDO: La **MUNICIPALIDAD DISTRITAL CORONEL GREGORIO ALBARRACÍN LANCHIPA** debe de cumplir con las obligaciones señaladas en la presente Resolución.

TERCERO: COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que proceda conforme a sus atribuciones.

CUARTO: REMITIR copia de la presente Resolución al Registro de Predios de Tacna, Zona Registral N.° XIII - Sede Tacna, para su inscripción correspondiente.

QUINTO: DISPONER la publicación de la presente Resolución en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (www.gob.pe/sbn), el mismo día de su aprobación.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal